

Bourges Plus Habitat Urbanisme

23-31 Bd Foch
CS 20321
18023 BOURGES Cedex

SAINT-DOULCHARD, LE 25 JUIN 2026

Siège Social

2701, route d'Orléans
BP 10 - ZA Détour du Pavé
18230 SAINT-DOULCHARD
Tél : 02 48 23 04 00
Fax : 02 48 65 18 43
accueil@cher.chambagri.fr

Objet : avis sur les modifications du PLUi de Bourges Plus

Affaire suivie par : Elise DEPIGNY, Conseillère Aménagement Urbanisme

Monsieur le Président,

Vous nous avez saisi par courrier du 3 avril 2026, pour un avis sur les modifications du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Bourges Plus et du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre.

Après lecture de l'ensemble des documents, un avis technique m'a été remis et des remarques ont été formulées. Vous le trouverez en accompagnement de ce courrier.

Au vu du dossier présenté, nous rendons donc un **avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos remarques au projet présenté.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président de la Chambre d'agriculture du Cher,



Frédéric HERMENS

**Bourges Plus Habitat
Urbanisme
23-31 Bd Foch
CS 20321
18023 BOURGES Cedex**

Objet : Avis sur les modifications du PLUi de Bourges Plus

A Saint Doulchard, le 25 juin 2026

Monsieur le Président,

Vous trouverez ci-dessous nos observations et avis (en gras et souligné).

1. Lissay-Lochy : Développement d'une activité de gîtes

« Sur la commune de Lissay-Lochy, dans le hameau de Verrières, le propriétaire des parcelles cadastrées A 77, 78 et 79 à Lissay-Lochy a développé une activité de gîtes sur son exploitation agricole dans du bâti existant.

Toutefois, ces parcelles sont actuellement situées en zone A (agricole). Or, l'exploitation de gîtes implique de réaliser certains aménagements complémentaires nécessaires au bon fonctionnement de l'activité touristique, tels que des extensions légères des bâtiments existants ou la création d'annexes (terrasses, aménagements extérieurs, espaces d'accueil). Ces interventions, bien que limitées, sont incompatibles avec la réglementation applicable en zone A.

→ Il est proposé d'ajouter un Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) d'une superficie de 4 338 m², sur les parcelles A 77, 78 et 79 et de définir ses modalités d'application. »

2. Lissay-Lochy : Reconversion de bâti agricole en activité touristique

« Au Terres d'en Haut à Lochy, parcelles B 196 et 198, est présent un ancien siège d'exploitation agricole aujourd'hui sans activité. Les terres agricoles ont été vendues à d'autres exploitants, garantissant la continuité de l'usage agricole sur le secteur. En revanche, le corps de ferme reste en vente.

Les bâtiments annexes ne sont quant à eux plus affectés à une fonction agricole et sont actuellement sans activité. Le projet envisagé porte sur la reconversion de ce bâti existant, inscrit en bâti protégé au PLUi, vers une activité d'hébergement touristique, avec la création ou le développement de chambres d'hôtes et la possibilité d'aménager une salle de réception de capacité limitée. Deux chambres d'hôtes sont déjà exploitées sur le site depuis plusieurs années, et un gîte rural est implanté à proximité.

Le projet repose exclusivement sur la valorisation de constructions existantes, sans extension de l'urbanisation ni artificialisation supplémentaire des sols. Il s'inscrit dans une logique de diversification économique compatible avec le caractère rural et paysager du secteur.

Compte tenu de la cessation effective de l'activité agricole sur le site, de la reconversion du bâti existant et du caractère limité du projet, la mise en place d'un STECAL apparaît justifiée afin d'encadrer cette évolution de manière ponctuelle et maîtrisée. »

Extrait du règlement écrit en zone A :

Ensemble de la zone A:

Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF).*

Zone A, hors des secteurs couverts par la trame de zone humide, des secteurs Ap et en zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

Les constructions, installations et aménagements à condition d'être à destination d'exploitation agricole.

Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Avis : La Chambre d'agriculture est favorable au changement de destination de ces deux bâtiments agricoles à LISSAY LOCHY afin de permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité.

3. Plaimpied-Givaudins : Cyclo-escale sur la véloroute 48

« Inscrite au « schéma des véloroutes et voies vertes », la véloroute 48 (V48) parcourt le territoire de l'agglomération et génère une fréquentation régulière de cyclistes. Bien que la V48 relie Montargis à Bourges, son tracé ne s'arrête pas strictement aux limites de la ville de Bourges. Des continuités de liaison entre les espaces ruraux berruyers sont prévues. Ainsi, un passage par Plaimpied-Givaudins, permet d'assurer une continuité cyclable sécurisée, en s'appuyant sur des itinéraires existants et des emprises adaptées, notamment autour du Canal de Berry.

Dans ce contexte, la commune de Plaimpied-Givaudins souhaite aménager une cyclo-escale à proximité de l'abbatiale afin de garantir le confort, la sécurité et l'accueil des cyclistes longue distance, en proposant un stationnement sécurisé et des sanitaires accessibles.

→ Il est proposé d'ajouter un Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) sur la parcelle AW 46 d'une superficie de 1 063,23 m² et de définir ses modalités d'application. »

Avis : Par conséquent, la Chambre d'agriculture est favorable.

4. OAP Bois de Givray à Trouy

« Ce secteur, d'une superficie de 3,4 hectares, présente un potentiel de développement économique important grâce à ses caractéristiques spécifiques :

- Un secteur à urbaniser en continuité d'une ZAE existante ;*
- Une situation en bordure de la N142 offrant une visibilité optimale mais nécessitant de gérer les nuisances sonores et visuelles pour optimiser les aménagements ainsi que la présence de l'A71 en contrebas ;*
- Une situation qui favorise l'accessibilité et le déploiement d'activités économiques*
- Une topographie plane qui permet des vues dégagées à 360° sur les environs, contribuant à la qualité du cadre d'implantation.*

Ainsi une étude visant à déroger au principe d'inconstructibilité a été menée par l'agglomération. Cette étude a conduit à la modification de l'« OAP Bois de Givray à Trouy ».

Un chemin d'accès tracteur à conserver

« A l'Ouest du secteur, le long de la RD73 , un cheminement dédié au passage des engins agricoles longe la ZAE. Il relie directement la parcelle de projet (n°197), actuellement utilisé pour l'exploitation agricole.»

5. Plaimpied-Givaudins : reconversion d'une friche agricole en activité mixte à vocation touristique

« Au lieu-dit Beaulieu sur la commune de Plaimpied-Givaudins, parcelles D535, 544, 545 et ZR39, est présent un ensemble immobilier classé en zone agricole mais aujourd'hui sans aucune activité agricole depuis plus de cinquante ans. Les terres environnantes restent dédiées à l'agriculture, préservant ainsi la vocation agricole du secteur. En revanche, le patrimoine bâti, composé de constructions en friche, est actuellement sans usage et présente un réel intérêt patrimonial.

Les bâtiments, non affectés à une fonction agricole, font l'objet d'un projet de reconversion vers une activité mixte à vocation touristique et patrimoniale, incluant une habitation principale, des gîtes, des chambres d'hôtes ainsi que des espaces de découverte de la nature et du patrimoine local. Ce projet s'inscrit dans le respect de l'architecture rurale berrichonne et de l'identité du site, sans extension ni artificialisation supplémentaire des sols.

Le projet repose exclusivement sur la valorisation du bâti existant, dans une logique de diversification économique compatible avec le caractère rural et paysager du secteur. Compte tenu de l'absence prolongée d'activité agricole sur le site, de la reconversion du bâti existant et du caractère limité du projet, une adaptation réglementaire apparaît justifiée afin d'encadrer cette évolution de manière ponctuelle et maîtrisée.

→ Il est proposé d'ajouter un Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) sur les parcelles D 535, 544 et 545 d'une superficie de 6 606 m² et de définir ces modalités d'applications. »

6. Saint-Germain-du-Puy : Maintien et développement d'une activité économique au lieu-dit « Les Croix Rouges »

« Lors de l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Germain-du-Puy, le secteur situé le long de la route de Saint-Michel (lieu-dit « Les Croix Rouges ») était classé en zone urbanisable, permettant le développement de l'habitat ainsi que des activités économiques. Dans ce contexte, plusieurs constructions à usage d'habitation et de locaux professionnels s'y sont ainsi développées.

Aujourd'hui, ce secteur est classé en zone agricole au PLUi. Si les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont plus autorisées, les logements régulièrement édifiés peuvent néanmoins évoluer sous certaines conditions, notamment par une extension limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale. Cette possibilité d'évolution ne concerne toutefois que les constructions à usage d'habitation et exclut les bâtiments à vocation économique, lesquels se trouvent ainsi figés, sans possibilité d'adaptation aux besoins actuels. Cette situation affecte directement les bâtiments appartenant à la SCI des 4 Vents, (parcelles ZM 26, 27, 28 et 29), qui ont été occupés jusqu'à récemment par une entreprise dans le cadre d'un bail commercial en vigueur depuis 1991.

Le projet vise à permettre une extension limitée et maîtrisée des bâtiments existants, exclusivement sur des parcelles déjà artificialisées. Cette approche permet de répondre aux besoins économiques de la potentielle future entreprise, tout en limitant l'impact sur les terres agricoles et en préservant les espaces naturels et cultivés environnants. L'autorisation de cette extension permettrait aux propriétaires de retrouver plus facilement un locataire et de valoriser un site déjà urbanisé, tout en évitant la consommation d'espaces agricoles ou naturels supplémentaires.

→ Il est proposé d'ajouter un Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) sur les parcelles ZM 26, 27, 28 et 29 d'une superficie de 5 183 m² et de définir ses modalités d'application. »

Avis : En conséquence, la Chambre d'agriculture est favorable au déclassement de ces zones.

7. Plaimpied-Givaudins : Développement d'une entreprise de pointe dans la réparation de manège

« L'extension projetée est indispensable pour accompagner le développement de l'entreprise, assurer la continuité de son activité et répondre aux exigences techniques et de sécurité propre à son secteur d'activité. À ce titre, l'entreprise nécessite une surface supplémentaire d'environ 1 100 m².

Afin de permettre la réalisation du projet dans des conditions adaptées, les modalités d'accès au site seront réorganisées, notamment par la réouverture d'un accès dédié aux poids lourds directement depuis le pont franchissant le canal du Berry. Cette organisation permettra de limiter le trafic sur l'ancien chemin de halage, longeant le canal, qui constitue l'accès actuel au site.

Par ailleurs, le zonage et les espaces environnants ont fait l'objet d'une réévaluation plus précise, conduisant au renforcement de certaines protections, garantissant une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers du site.

La modification sollicitée du PLUi s'inscrit pleinement dans les objectifs suivants :

- *Maintien et développement de l'activité économique locale ;*
- *Renforcement de la compétitivité d'une entreprise existante ;*
- *Valorisation d'un site déjà bâti, sans ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces ;*
- *Absence de consommation supplémentaire d'espaces agricoles ou naturels, conformément aux objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation ;*
- *Assurer la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers.*

→ Il est proposé

De diminuer la surface du Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) PG-S3 à la stricte zone artificialisée, passant de 3,8 ha à 2,4 ha ;

D'augmenter l'emprise au sol supplémentaire maximale du Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) PG-S3 ;

De reclasser 2,3 ha actuellement classés en zone agricole (A) et zone naturelle (N), intégrant une trame zone humide, en zone naturelle protégée (Np). »

Quel est l'intérêt de déclasser de la zone A en zone N, les conséquences pour l'agriculteur concerné peuvent être lourdes, sans intérêt évident ?

Avis : En conséquence, la Chambre d'agriculture est favorable au déclassement de la zone A.

8. Mobilisation d'ancien bâti agricole

« Certains bâtiments agricoles existants, aujourd'hui inutilisés ou sans affectation agricole, représentent une opportunité de mobilisation du bâti existant dans une logique de sobriété foncière, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience (dite loi ZAN).

Or, leur reconversion n'est actuellement pas possible en raison de la destination agricole des bâtiments. Il est donc proposé d'identifier ces constructions, dans le document graphique du PLUi, comme « bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination », en application des articles L. 151-11 et R. 151-35 du Code de l'urbanisme.

→ Il est proposé d'identifier de nouvelles constructions comme « bâti pouvant demander un changement de destination » au règlement graphique. »

9. Arçay : transformation d'une grange en habitation de location

« Le projet concerne la parcelle ZI 135, située sur les routes de Vêves à Arçay, dans le hameau de Vêves. Il prévoit la réhabilitation complète d'un ancien bâtiment agricole, désaffecté depuis 1993 et actuellement en mauvais état (toiture et portes délabrées). Le bâtiment est mitoyen d'une maison d'habitation déjà rénovée et mise en location.

L'objectif principal est de conserver ce bâti existant tout en lui donnant une nouvelle vocation : une habitation locative. »

10. Saint-Doulchard : transformation d'une grange en maison d'habitation

« Le projet, situé au 1175 route de Vouzeron (parcelle ZC 43), à proximité immédiate de la zone urbaine de Saint-Doulchard, porte sur la transformation d'une grange en maison d'habitation.

Ce changement de destination vise à valoriser un bâtiment actuellement inutilisé, tout en répondant à la demande croissante de logements sur le territoire. La réhabilitation de cette grange permettra non seulement de préserver le patrimoine bâti local, mais aussi de limiter l'étalement urbain, en s'inscrivant pleinement dans une démarche de développement durable. En proposant une nouvelle habitation, ce projet participe à la revitalisation du secteur, tout en respectant le caractère rural et paysager de la zone. »

Avis : Par conséquent, la chambre d'agriculture est favorable au changement de destination de ces bâtiments sans lien avec l'activité agricole (point 8-9-10).

11. PG-ER-12 : Sécurisation de la liaison entre Vauroux et le pont de Coulon

« La commune de Plaimpied souhaite maintenir et sécuriser la liaison entre Vauroux et le pont de Coulon.

Ce chemin, actuellement privé, est utilisé par les cultivateurs avec l'accord du propriétaire de la parcelle ZE 02.

Afin de garantir durablement la continuité et la sécurisation de cet axe de circulation agricole, la commune envisage l'acquisition de ce chemin. »

Avis : la Chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve que les propriétaires soient d'accord et que tous les agriculteurs concernés (les utilisateurs du chemin) soient pleinement d'accord avec la volonté de vendre ce chemin.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, la chambre d'agriculture émet un avis favorable.